صبح ساحل مسکن و عمران
سه شنبه ۳۰ اردیبهشت ۹۹|سال سی و پنجم|شماره ۴۰۴۲
Email :Info.Sobhesahel@Gmail.Com

صرف‌نظر از شرایط اولیه ثبت‌نام برای این خانه‌ها، خانوارها باید استطاعت پرداخت حداقل ۱/۵ میلیون تومان قسط برای وام ساخت این واحدها را داشته باشند. از این مهم‌تر، مبلغ «آورده نقدی» متقاضیان واجدشرایط است که فاکتور تمام‌شده واحدها، آن را معلوم کرده است. تیراژ ساخت در طرح اقدام ملی مسکن از ۴۰۰ هزار واحد به ۱/۱ میلیون واحد مسکونی افزایش پیدا کرده است.

جزییات دریافت وام ۴۰ میلیون تومانی تعمیرات مسکن مهر

مدیر اموراعتبارات بانک مسکن با تاکید براینکه درخواست متقاضیان دریافت وام ۴۰ میلیون تومانی تعمیرات مسکن توسط کارشناسان بانک مسکن، کارشناسی شده و چانچه متقاضی واجد دریافت تسهیلات تعمیرات مسکن مهر باشد، تسهیلات دریافت خواهد کرد، گفت: نحوه بازپرداخت وام، ۵ ساله و با سود ۱۸ درصد است.
بدین ترتیب اگر متقاضیان ۴۰ میلیون تومان تسهیلات دریافت کنند باید در مدت زمان پنج سال، ماهانه حدود یک میلیون تومان قسط پرداخت کنند./ایلنا
https://www.ilna.news/fa/news/tiny-۹۱۴۶۷۸

گردآوری

خانه‌های دولتی به کدام خانوارها می‌رسد؟

فاکتور فروش مسکن ملی «ظاهر ساده» و «باطن سخت» شروط ورود به طرح اقدام ملی مسکن کلید نامرئی خانه دولتی‌ساز

گروه خبر//
دنیای‌اقتصاد : شرایط ورود به طرح ساخت و عرضه خانه‌های دولتی - مسکن ملی - یک ظاهر سه بعدی دارد که به صراحت اعلام شده، اما حاوی یک باطن دو وجهی هم هست.
صرف‌نظر از شرایط اولیه ثبت‌نام برای این خانه‌ها، خانوارها باید استطاعت پرداخت حداقل ۱/۵ میلیون تومان قسط برای وام ساخت این واحدها را داشته باشند. از این مهم‌تر، مبلغ «آورده نقدی» متقاضیان واجدشرایط است که فاکتور تمام‌شده واحدها، آن را معلوم کرده است. تیراژ ساخت در طرح اقدام ملی مسکن از ۴۰۰ هزار واحد به ۱/۱ میلیون واحد مسکونی افزایش پیدا کرده است.
فاکتور فروش مسکن ملی حاوی ریز جزئیات مربوط به حداقل و متوسط کل نقدینگی مورد نیاز برای مالکیت خانه‌های ساخته شده از سوی دولت توسط خانوارهای واجد شرایط، نشان می‌دهد کدام خانوارها می‌توانند به واحدهای جدید برسند. بررسی‌های «دنیای‌اقتصاد» بر پایه ریز جزئیات مربوط به سطح نقدینگی مورد نیاز برای خانه‌دار شدن متقاضیان واجد شرایط مسکن ملی نشان می‌دهد این طرح به لحاظ شرایط متقاضیان و برای آنکه ثبت‌نام‌کننده‌ها در فهرست نهایی افراد واجد شرایط برای تملک این واحدها قرار بگیرند عملا دارای یک «ظاهر ساده» اما در واقع دارای «باطن سخت» در شروط ورود به طرح برای خانوارهای فاقد مسکن است.
درحالی‌که از ابتدای مطرح شدن این طرح به‌عنوان طرح جدید خانه‌سازی دولت مجموعا چند شرط اصلی به‌عنوان شروط اولیه برای واجد شرایط شناخته شدن متقاضیان اعلام شد اما شرایط کلی این طرح مبنی بر اینکه کدام متقاضیان یا خانواده‌ها به واحدهای جدید می‌رسند در بردارنده یک شرط پنهان نیز هست که در شروط اولیه اعلام شده از سوی متولی طرح اقدام ملی مسکن به صراحت اعلام نشده است.
این شرط پنهان که در واقع باطن سخت و دشوار طرح اقدام ملی مسکن برای خانواده‌های متقاضی محسوب می‌شود مربوط به فاکتور فروش مسکن ملی و سطح کل نقدینگی است که خانوارها باید طی حدود یک‌سال برای دریافت این واحدها پرداخت کنند.
در شرایط اولیه برای ثبت‌نام در طرح اقدام ملی و دریافت این واحدها سه شرط اصلی ملاک قرار داده شده است مبنی بر اینکه فرد نباید از سال ۸۴ به بعد دارای سابقه مالکیت مسکن بوده باشد؛ همچنین فرم (ج) متقاضی باید سبز باشد یعنی پیش از این از دولت زمین و مسکن دریافت نکرده باشد. همچنین توانایی پرداخت مبلغ ۳۰ تا ۴۰ میلیون تومان به‌عنوان آورده اولیه در زمان ثبت‌نام داشته باشد که این مبلغ در حسابی بانکی به نام فرد متقاضی سپرده‌گذاری شده و سپس با وام بانکی در نظر گرفته شده به پروژه تزریق می‌شود. اما این شروط، ظاهر ساده و اولیه طرح اقدام ملی است و برای شناسایی خانوارهایی است که می‌توانند در ردیف افراد واجد شرایط برای ورود به این طرح قرار بگیرند.
اما باطن سخت این طرح مربوط به کل نقدینگی‌ای است که فرد باید در مدت زمان حدود یک‌سال علاوه‌بر آورده اولیه و وام بانکی به پروژه تزریق کند و در صورت عدم توانایی مالی برای تامین کل این آورده نقدی که در حکم فاکتور فروش مسکن ملی است احتمال آنکه پروژه با مشکل تامین مالی مواجه شده، متوقف شود و به سرنوشت برخی از واحدها و پروژه‌های مسکن مهر که به‌دلیل کمبود نقدینگی مورد نیاز و عدم تزریق به موقع منابع وآورده متقاضی متوقف شد و عملیات تکمیل و تحویل آن با مشکل و تاخیر برخورد کرد، به میزان قابل‌توجهی افزایش می‌یابد.
در ابتدای معرفی و طرح پروژه مسکن مهر در دولت نهم-سال ۸۶- اعلام شد متقاضیان می‌توانند با نقدینگی حدود ۳ تا ۵ میلیون صاحب خانه شوند. در آن زمان ساخت هزار و ۵۰۰ واحد مسکونی به‌عنوان ظرفیت اولیه مسکن مهر اعلام شد که بیش از ۴ هزار نفر در این طرح ثبت‌نام کردند.
ظرفیت این طرح در ادامه و در سال‌های بعد به ۲ میلیون و ۳۰۰ واحد مسکونی افزایش یافت. ثبت‌نام‌کنندگان مسکن مهر با اتکا به آنکه ابتدا دولت اعلام کرده بود می‌توانند با رقم ۳ تا ۵ میلیون تومانی صاحب خانه شوند وارد این طرح شدند اما از آنجا که در ادامه ساخت این واحدها و در نتیجه افزایش هزینه‌های ساخت، رقم آورده نقدی متقاضیان افزایش یافت، بخش قابل‌توجهی از افراد که نهایت توان آنها برای تامین مالی مسکن رقمی در حدود همان مبلغ اولیه اعلام شده یعنی ۳ تا ۵ میلیون تومان بود از تامین مابقی آورده مورد نیاز برای ادامه فرآیند ساخت‌وساز و تکمیل واحدها ناتوان شدند و در نتیجه تعداد قابل‌توجهی از این پروژه‌ها متوقف شدند. همین موضوع باعث شد روند ساخت واحدها و اتمام پروژه مسکن مهر با تاخیر قابل‌توجهی همراه شود و این پروژه به دولت‌های بعدی کشیده شود. کما اینکه با گذشت حدود ۱۳ سال از شروع پروژه مسکن مهر همچنان پرونده همه واحدهای این طرح بسته نشده است.
علت این موضوع عدم اعلام باطن این پروژه در ابتدای تعریف طرح مسکن مهر بود. چراکه از ابتدا اعلام شده بود که این واحدها به چه کسانی می‌رسد اما عملا اعلام نشده بود کدام خانوارها می‌توانند به این واحدها برسند.
یک علت کورس گذاری مسکن ملی با مسکن مهر به این موضوع برمی‌گردد که برخی از مقامات دولتی در سطح بالا احتمالا برنامه دارند در این دولت به گونه‌ای عمل کنند که ابعاد و مقیاس طرح خانه‌سازی دولتی با ابعاد و مقیاس طرح خانه‌سازی دولت قبلی فاصله چندانی نداشته باشد یا حتی بتوانند در این مورد رکورد دولت قبلی را نیز پشت‌سر بگذارند یا دست‌کم در همان سطح و مقیاس اقدام به خانه‌سازی کنند. ۹۰۰هزار واحد مسکونی برنامه‌ریزی شده در قالب ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی در شهرهای جدید،بافت فرسوده و شهرهای با جمعیت کمتر از ۱۰۰ هزار نفر و همچنین ۵۰۰ هزار واحد مسکونی برنامه‌ریزی شده برای ساخت با هدف واگذاری به کارمندان فاقد مسکن دستگاه‌های دولتی برای دهک‌های ۴ تا ۷ یعنی افرادی که توانایی تامین آورده نقدی برای ساخت پروژه‌ها را دارند در نظر گرفته شده است اما ۲۰۰ هزار واحد مسکونی دیگری که اخیرا از سوی متولی مسکن برنامه ساخت آنها اعلام شده قرار است به افراد فاقد مسکن واقع در دهک‌های یک تا ۳ واگذار شود.
آن‌طور که اعلام شده است متقاضیان واجد شرایط این واحدها که فهرست آنها در اختیار نهادهای حمایتی همچون کمیته امداد امام خمینی(ره) و سازمان بهزیستی قرار دارد نیازی به پرداخت آورده نقدی چندانی ندارند.
تازه‌ترین آمارها نشان می‌دهد تاکنون یک میلیون و۶۰۰ هزار نفر در طرح اقدام ملی مسکن ثبت‌نام کرده‌اند که از این تعداد حدود ۸۰۰ هزار نفر واجد شرایط برای ورود به این طرح بر مبنای شرایط اولیه اعلام شده شناخته شده‌اند. تسهیلات بانکی در نظر گرفته شده برای این طرح به ازای هر متقاضی و هر واحد مسکونی رقمی بین ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان است. همچنین برآوردها نشان می‌دهد رقم اقساط ماهانه این تسهیلات حداقل یک میلیون و۵۰۰ هزار تومان تا یک میلیون و ۷۰۰ هزار تومان است. هزینه ساخت هر کدام از این واحدها به‌طور متوسط رقمی حدود ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان تا ۳ میلیون تومان به ازای هر مترمربع برآورد شده است.
نحوه واگذاری زمین نیز در طرح اقدام ملی به دو صورت تعریف شده است. در حالت اول، زمین برخی از پروژه‌ها قرار است به‌صورت اجاره ۹۹ ساله به متقاضیان واگذار شود و در حالت دوم واگذاری اقساطی زمین به خریداران مطرح است که در زمان انعقاد قرارداد دولت با متقاضی به قیمت روز و به شکل قسطی مالکیت زمین به خریدار منتقل می‌شود. میانگین قیمت هر مترمربع از زمین‌های در نظر گرفته شده برای ساخت مسکن ملی در شهرهای جدید اطراف پایتخت-محل ساخت مسکن ملی تهران- حداقل به‌طور میانگین دو میلیون و۵۰۰ هزار تومان تا ۳ میلیون و۵۰۰ هزار تومان است. فعلا واگذاری اقساطی ۵ ساله زمین در دستور کار متولی مسکن ملی قرار گرفته است، اما اخیرا در دولت پیشنهاد ۱۰ ساله شدن پرداخت اقساط بهای زمین مطرح شده هر چند این پیشنهاد همچنان نهایی نشده است.
با توجه به سهم هر کدام از واحدهای مسکونی از متراژ کل زمینی که مورد ساخت‌وساز قرار گرفته است سهم هر واحد به‌طور متوسط کمتر از ۵۰ مترمربع خواهد بود. برآوردهای انجام شده نشان می‌دهد در روش اقساطی پرداخت بهای زمین حداقل ماهی ۲ میلیون تومان به‌عنوان اقساط بهای زمین در پروژه‌های تهران تعیین خواهد شد. این میزان برای شهرهای کل کشور به‌طور متوسط دست‌کم حدود یک میلیون تومان برآورد می‌شود. بنابراین مجموع اقساط وام و بهای زمین در هر ماه به دست‌کم ماهانه ۲ میلیون و۵۰۰ هزار تومان در کشور خواهد رسید که این میزان برای کلانشهرهایی همچون تهران به‌دلیل گران‌تر بودن زمین به‌طور قطع بیشتر خواهد بود.
این موضوع بخشی از واقعیت و کلید نامرئی ورود به مسکن ملی محسوب می‌شود. به این معنا که درحالی‌که تنها رقم آورده اولیه مورد نیاز به‌عنوان شرط ورود به این طرح عنوان شده است(آورده اولیه ۳۰ تا ۴۰ میلیون تومانی) اشاره صریحی به کل نقدینگی مورد نیاز برای ورود به این طرح و رقم اقساط ماهانه نشده است. در واقع عدم‌اشاره به این ارقام منجر به ورود برخی از خانوارها به طرح خواهد شد که اگر چه در ظاهر شرایط ورود به طرح همچون عدم سابقه مالکیت از سال ۸۴، سبز بودن فرم ج و توان پرداخت آورده اولیه را دارند اما قادر به تامین کل نقدینگی مورد نیاز در طول یک‌سال برای تزریق به پروژه نیستند.
علاوه‌بر توانایی پرداخت اقساط، وجه دیگر فاکتور فروش مسکن ملی مربوط به کل آورده متقاضی می‌شود. درحالی‌که رقم تسهیلات در نظر گرفته شده برای این واحدها حدود ۱۰۰ میلیون تومان است، میانگین کل آورده نقدی متقاضیان حدود ۲۰۰ میلیون تومان و دست‌کم ۱۵۰ میلیون تومان خواهد بود. بدون محاسبه قیمت زمین متقاضیان باید توانایی تامین میانگین ۳۰۰ میلیون تومان و حداقل ۲۵۰ میلیون تومان برای پروژه‌های مسکن ملی و با محاسبه قیمت زمین به‌طور متوسط ۴۰۰ میلیون تومان و حداقل ۳۵۰ میلیون تومان را داشته باشند.

میز خبر

درخواست یکدست شدن حق الزحمه املاکی‌ها؛ یک صنف و هزار نرخ!

گروه خبر//
رئیس اتحادیه املاک از پنج چالشی سخن می‌گوید که یکی از بزرگترین اتحادیه‌های صنفی کشور با آن مواجه است.
مشاوران املاک در سراسر کشور با حداقل پنج چالش مشترک مواجه هستند. ایجاد وحدت رویه در حق‌الزحمه اصلاح قانون انتخابات صنف و اصلاح قوانین مرتبط با حوزه مسئولیت از جمله درخواست‌های اعضای این صنف است.

لزوم یکسان سازی نرخ کمیسیون
حق الزحمه مشاوران املاک همواره مورد مناقشه واسطه‌های ملکی و طرفین معاملات بوده است. مشاوران املاک می‌گویند که کمیسیون آن‌ها به نسبت دیگر کشورها بسیار ناچیز است و از سوی دیگر هم به طور معمول طرفین معامله از پرداخت حق الزحمه دفاتر طفره می‌روند.

نرخ جدید کمیسیون در تهران؛ نیم درصد تا سقف یک میلیارد تومان
نرخ کمیسیون دفاتر املاک در شهر تهران که تا قبل از این تا سقف ۵۰۰ میلیون تومان نیم درصد از هر یک از طرفین بود به تازگی تغییر کرده و به نیم درصد از هریک از طرفین تا سقف یک میلیارد تومان رسیده است. بر اساس پیشنهاد اتحادیه مشاوران املاک و تصمیم اتاق اصناف تهران که در تاریخ ۱۵ مهر ماه ۱۳۹۸ اتخاذ شده است، نرخ کمیسیون مشاوران املاک شهر تهران برای قراردادهای خرید و فروش (مبایعه نامه) تا سقف یک میلیارد تومان مبلغ معامله، نیم درصد از هر طرف است. نسبت به مازاد یک میلیارد تومان نیز باید یک چهارم درصد از طرفین دریافت شود.
حق الزحمه تنظیم قرارداد رهن و اجاره نیز یک چهارم اجاره ماهیانه از طرفین خواهد بود. البته کمیسیون تنظیم متمم قرارداد به صورت رایگان است. حق الزحمه قرارداد مشارکت در ساخت نیز بر اساس ۵۰ درصد ارزش ملک مطابق قرارداد خرید و فروش خواهد بود. برای تمدید قرارداد اجاره هم یک ششم مبلغ اجاره از هر طرف دریافت می‌شود.
نرخ جدید از سوی اتاق اصناف تهران برای هیات نظارت ارسال شده و اتاق اصناف تهران باید از تصمیم خود دفاع کند./باشگاه خبرنگاران جوان

یک کارشناس: بازار مسکن در نیمه اول سال، آرام خواهد بود

یک کارشناس اقتصاد مسکن:
به دلیل هجوم سرمایه‌ها به بازار بورس، قیمت ملک در نیمه اول سال جاری رشد محسوسی نخواهد داشت.
قیمت‌های پرت مسکن نمی‌تواند بیان کننده وضعیت واقعی این بازار باشد و معاملات با نرخ‌های منطقی انجام می‌شود.@tahlilemaskan

نبض بازار

قیمت پیشنهادی رهن کامل در برخی محلات بندرعباس. این قیمت‌ها ممکن است در عمل ده درصد بیشتر یا کمتر باشد.

صبح ساحل // مصطفی دولخانی:

محله	سال ساخت	متراژ	قیمت به (تومان)
سه راه پلنگ صورتی	۱	۱۰۰	۱۸۰/۰۰۰/۰۰۰
کوی نیایش	۴	۱۱۵	۹۰,۰۰۰,۰۰۰
خیابان دانشگاه	۱۱	۶۵	۶۰,۰۰۰,۰۰۰
خیابان صمدو	۱۰	۷۲	۸۵,۰۰۰,۰۰۰
خیابان پردیس	۹	۶۱	۶۵,۰۰۰,۰۰۰
بهشت بندر	کلید اول	۹۶	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
پشت پمپ بنزین بلال	کلید اول	۹۷	۱۳۵,۰۰۰,۰۰۰
کوی فرهنگیان	۸	۱۱۵	۱۳۰,۰۰۰,۰۰۰
زیباشهر	۱۴	۶۵	۶۵,۰۰۰,۰۰۰
الهیه جنوبی	۳	۱۱۵	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰
کوی نیایش	۱	۱۶۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
امیرآباد	۲	۱۲۵	۱۴۵,۰۰۰,۰۰۰
آزادگان	۲	۱۱۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
پیامبر اعظم	۱	۷۵	۵۵,۰۰۰,۰۰۰
آزادشهر	۷	۸۵	۸۰,۰۰۰۰,۰۰۰
شهرک گلستان	۹	۶۵	۹۰,۰۰۰,۰۰۰